Tarik Tarif Berdalih Biaya Pengelolaan

Merasa sudah menyediakan fasilitas untuk membuatnya lebih nyaman, juga perlu merawatnya, pengembang memasang tarif tertentu bagi siapa saja yang mau menggunakan ruang publiknya.

Tak ada kenikmatan dan kenyamanan yang gratis. Bisa jadi inilah yang tertanam di benak para pengembang yang "memanfaatkan" ruang-ruang publik di kawasannya. Bagaimana tidak, kalau untuk masuk dan menikmati keindahan, kenyamanan ruang tersebut, pengunjung dikenakan tarif. Pengembang memang membangun beberapa fasilitas demi menambah kenyamanan tadi, tapi dengan pengenaan tarif tadi sifat publik sebenarnya menjadi terhapus. Bahkan tak segan pengembang memasukkannya dalam *saleable area* mereka yang pastinya diharapkan memberi pendapatan bagi kantungnya.

Contohnya Kota Wisata, proyek permukiman elit di ruas Cibubur-Cileungsi, Kabupaten Bogor yang membangun Fantasy Island. Karena termasuk dalam *saleable area*, Duta Pertiwi, pengembangnya, "memanfaatkan" danau dengan sebuah pulau di tengahnya, sebagai area rekreasi dan belanja. Untuk itu, di areal ini dibangun Kampoeng Wisata yang terdiri atas empat kampung beraneka tema dan diisi 800 kios. Untuk masuk ke kampung-kampung tersebut, pengunjung memang tak dikenai biaya sepeser pun, tapi dari sini pengunjung tak bisa menikmati danau tadi. Sebuah tembok tinggi kokoh menyerupai Tembok China—kebetulan berada di area Kampoeng China—dibangun di bibir danau. Yang benar-benar hilang sifat publiknya (baca gratis) adalah pulau di tengah danau yang dibentuk menjadi *theme park* bertajuk Jurassic Park. Untuk "memasuki"-arena rekreasi yang dimirip-miripkan dengan Dunia Fantasi di Ancol ini, pengunjung wajib bayar tiket Rp5.000 per orang yang loketnya berada di pangkal jembatan yang dinamai London Bridge (lagi-lagi dibuat mirip dengan yang ada di Inggris sana).



Fantasy Island: *Menghilangkan sifat publik sebagian areal danaunya*

Meski tak bisa sepenuhnya dinikmati dengan gratis, namun ternyata Fantasy Island cukup mengundang pengunjung. Bahkan kini bisa dibilang, "Jadi alternatif tujuan wisata di daerah Cibubur," ujar Hendra Lesmana, *Estate Manager* Kota Wisata. Untuk mendatangkan pengunjung, Kota Wisata pun bekerja sama dengan agen perjalanan dan perusahaan bis wisata, sehingga cukup banyak pengunjungnya dalam rombongan. Telah beroperasi kurang lebih dua tahun, pengunjungnya mencapai 25 ribu per minggu, bahkan seperti musim libur sekolah bulan Juni lalu, "Pengunjungnya di atas 50 ribu orang per minggu," aku Hendra.

Soal mengomersialkan danau sebagai ruang publik pun dilakukan oleh pengembang Lippo Cikarang. Salah satunya di area rekreasi Hompimpa yang dibuat di tepi salah satu danau alam yang ada di sini. Bahkan khusus mengelolanya sudah dibentuk anak usaha, PT Kreasi Dunia Anak (juga mengelola Olympic *sport club*). Meski dikenakan tarif masuk terusan Rp25 ribu per orang pada akhir minggu, menurut Endang Sutrisna, *General Manager Product* Lippo Cikarang, "Pengunjungnya bisa sampai 20 ribu orang terutama pada akhir minggu atau hari libur." Biar menarik bahkan pengelolanya memasang diskon 10% di hari biasa dengan harga karcis terusan Rp20 ribu, dan di akhir minggu ada diskon khusus. Karcis masuk satuan pun tersedia, sebesar Rp6 ribu (hari biasa) dan Rp8 ribu (akhir minggu). Selain warga kota Lippo Cikarang, pengunjungnya datang dari daerah-daerah sekitarnya yang memang tak memiliki fasilitas sejenis. Menurut Endang, arena yang dilengkapi taman, kolam renang dan kebun binatang kecil ini tak jarang juga dipakai perusahaan-perusahaan industri yang ada di sana sebagai wadah

gathering atau *outbond meeting*.

"Taman" lain yang juga dikenakan tarif di kawasan ini adalah Waterboom. Untuk masuk ke taman air yang dibangun oleh PT Dunia Air Indah ini, bahkan tarif masuknya lebih tinggi, Rp25 ribu per orang saat hari biasa dan Rp35 ribu per orang saat akhir minggu dan hari libur. Meski bertarif cukup tinggi, tapi ternyata tak menyurutkan pengunjung untuk datang ke *water theme park* yang sampai saat ini masih satu-satunya di Bekasi. Di akhir minggu jumlahnya mencapai 50 ribu orang, sementara hari lainnya sekitar 10-20 ribu orang. Bahkan, melihat besarnya animo masyarakat, pengembangnya bakal menambah lagi fasilitasnya, yaitu *aqua spa*.

Nah, kalau dihitung-hitung, berarti Fantasy Island dalam satu minggu bisa mengeruk pendapatan rata-rata Rp125 juta atau Rp500 juta per bulan. Itu belum pendapatan dari retribusi parkir yang besarnya Rp1.000 per kendaraan, lalu iuran pengelolaan lingkungan yang dikenakan kepada pemilik kios. Dengan pengenaan tarif dan jumlah pengunjung seperti yang disebutkan tadi, jelaskan memang ada pemasukan yang cukup menggiurkan bagi pengembang/pengelola ruang publik tadi. Pantaslah pengembang memilih untuk "mengomersialkan" ruang-ruang publiknya, daripada menggratiskannya.

Soal pengenaan tarif itu sebenarnya sah-sah saja, karena ruang publik itu toh perlu perawatan dan pengelolaan. Seperti juga dinyatakan oleh Bambang Eryudhawan, arsitek, swasta bisa saja menjadi pengelola ruang publik, tapi tentunya bukan dalam rangka untuk mencari keuntungan. Sebab, sesuai namanya, bagaimana pun ruang itu harus bisa diakses dan digunakan oleh publik dengan gratis.

Endang berdalih, "Pengenaan tarif itu tak lain untuk menutupi *operational cost*-nya." Belum lagi, pihaknya juga sudah menambah fasilitas yang ada di ruang publik tersebut, agar ruang publik itu menjadi lebih termanfaatkan. Dengan kata lain sudah ada investasi yang ditanamkan, apalagi kalau nilainya cukup besar. Seperti investasi untuk *water theme park*, Waterboom yang menurut Kiki Susiloputro, *General Manager* Waterboom , "Sekitar 6 juta dollar AS."



Waterboom Lippo Cikarang: *Investasinya sampai 6 juta dollar AS.*

Tentu pengembang-pengembang ini dan lainnya tak mau dibilang hanya pencari keuntungan semata, dengan mengomersialkan ruang-ruang publik di kawasannya. Sebab mereka sebenarnya juga sudah membuat ruang-ruang publik yang betul-betul bebas tarif. BSD City, Tangerang misalnya, sudah membuat Taman Kota yang bahkan kini juga dilengkapi dengan *jogging track* dan alat-alat permainan dan ketangkasan untuk anak-anak. Juga, Bukit Sentul, Bogor, yang membuat beberapa *view point*—mirip *drop off area*—di jalan utamanya yang bisa dipakai untuk melihat pemandangan bagian kota yang berbukit.

Bentuk yang paling "umum" adalah taman-taman di dalam *cluster*. Taman-taman di dalam sebuah *cluster* perumahan yang bisa dimanfaatkan warganya dengan gratis untuk saling berkumpul atau berinteraksi adalah salah satu contohnya. Akan tetapi perlu diingat, fasilitas tersebut sebenarnya lebih diperuntukkan bagi penghuni *cluster* yang bersangkutan. Selain mereka, tentu tak diperkenankan, setidaknya dicurigai, kalau tidak mau ditegur penjaga keamanan *cluster*.

Lainnya, adalah taman-taman di tepi jalan atau pada gerbang utama. Namun, sayangnya taman-taman di sini seringkali tak bisa dimanfaatkan, lebih untuk pemanis kawasan saja. Contohnya di Kota Wisata, taman di dekat gerbang dan jalan utamanya yang meski dihiasi aneka tanaman dan hewan-hewan artifisial, diberi rambu larangan untuk piknik. Dengan suasananya yang teduh dan nyaman, taman di sini memang cukup "mengundang" untuk dinikmati. Tak heran, seringkali taman itu dijadikan sebagai arena piknik gratis oleh warga sekitar. Tapi karena kegiatan itu seringkali membuat lingkungan menjadi kotor, dan dinilai "merusak" keindahan dibuatlah larangan itu.



Danau di Bukit Sentul: *ruang publik yang ditata pengembang tanpa dikenakan tarif tanpa: Memecahkan kemacetan*

Lalu darimana biaya pemeliharaan ruang-ruang publik yang gratis ini? Sebagai bagian kerja pengelolaan kawasan (*estate management*), pengembang mengambilnya dari iuran pengelolaan lingkungan (IPL) yang wajib dibayar oleh semua penghuninya. Besaran iuran ini beraneka, tergantung ukuran, tipe dan jenis propertinya. Untuk rumah di Kota Wisata, *estate management* sudah menetapkan sebesar Rp50 ribu –250 ribu /bulan/rumah, sementara di Lippo Cikarang sebesar Rp25 ribu – 100 ribu /bulan/rumah.

Memang, pengembang boleh saja berdalih apa pun, tapi setidaknya ini sudah bisa menjadi indikasi bahwa sebuah ruang publik sebenarnya kalau dikelola betul pasti menarik. Tak hanya itu, pun bisa memberi pemasukan bagi pengelolanya. Indikasi ini mestinya bisa dibaca pemerintah kota, sebagai pengelola ruang ruang publik, bahwa bekerja sama dengan swasta untuk mengelola adalah sah-sah saja. Cuma diingatkan oleh Moh. Danisworo, Kepala Pusat Urban Studi ITB, yang menyatakan lebih baik ruang publik memang bebas dari segala bentuk komersialisasi, termasuk atas dalih pungutan pemeliharaan. Bisa jadi jalan tengahnya adalah, kalaupun ada pengenaan tarif jangan sampai menghapus sifat publiknya. Maksudnya begini, masuknya bisa gratis tapi menggunakan fasilitasnya termasuk parkir dikenakan tarif. ■